Grabener

IMMOBILIEN NEWS

Information für Eigentümer, Mieter, Anbieter, Nutzer, Bewohner von Häusern

Wir machen auch gern für Ihr Unternehmen eine Kunden-Publikation.

Baukindergeld lohnt sich

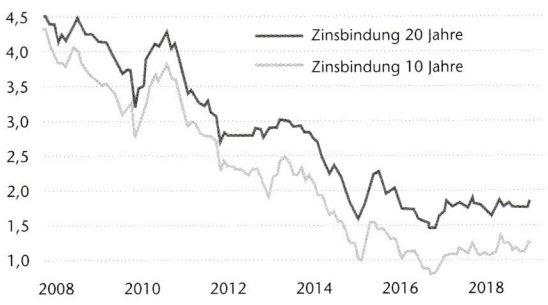
Gefördert werden Familien bei der Anschaffung von selbst genutztem Wohneigentum, das zwischen dem 1. Januar 2018 und dem 31. Dezember 2020 gebaut oder gekauft wurde. Für jedes Kind im Haushalt unter 18 Jahren, für das Kindergeld bezogen wird, zahlt der Staat zehn Jahre lang 1.200 Euro pro Jahr. Bei Antragstellung muss das Kind unter der Adresse des selbst genutzten Wohneigentums gemeldet sein, später geborene Kinder erhalten keine Förderung. Der Betrag wird ausbezahlt, solange die Immobilie selbst genutzt wird. Das Jahreshaushaltseinkommen darf 75.000 Euro zuzüglich 15.000 Euro je förderberechtigtes Kind nicht übersteigen. Der Antrag muss bei der KfW gestellt werden. Mehr Infos: www.kfw.de/baukindergeld.

Inflationsrate gestiegen

Kurz vor Beginn der kalten Jahreszeit sorgten starke Preisanstiege bei Mineralölprodukten für die höchste Inflationsrate seit knapp sieben Jahren. Die Verbraucherpreise lagen im September 2018 um 2,3 Prozent höher als im September 2017. Vergleichsweise moderate Preisentwicklungen waren bei anderen Energieprodukten zu verzeichnen. Die Preise für Nahrungsmittel stiegen um 2,8 Prozent. Die Europäische Zentralbank hat damit ihre angestrebte Zielmarke für die Inflation von knapp unter zwei Prozent überschritten.

Zinsniveau weiter niedrig

Zinsentwicklung der vergangenen zehn Jahre



Die Europäische Zentralbank (EZB) beeinflusst maßgeblich die Zinsentwicklung. Diese ist eine wichtige Grundlage für wirtschaftliche Entscheidungen. Die Zinsen für Hypotheken, Tagesgeld und Festgeld sind weiterhin besonders niedrig. Im Herbst 2018 hatte die EZB nochmals signalisiert, dass die Zinsen mindestens bis Mitte 2019 auf dem derzeit niedrigen Niveau bleiben werden.

Boomender Immobilienmarkt am Scheideweg?

Wie sollen Immobilieninteressenten sich entscheiden: Kauf oder Miete? Stadt oder Land? Der Immobilienmarkt ist eng – und Entspannung so bald nicht in Sicht.

Der Jahreswechsel lässt nach rasanten Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt auf richtungsweisende Entscheidungen hoffen. GEWOS, Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung, meldet Umsatzrekorde über alle Marktsegmente hinweg, geht von einer anhaltenden Preisdynamik bei leicht rückläufigen Transaktionszahlen aus und prognostiziert steigende Umsätze für 2019. Investoren rechnen damit, dass die Preisanstiege bei Wohnimmobilien auch nach rund acht Jahren weiter anhalten. Ob politische Maßnahmen diesen Trend stoppen können, muss sich erst erweisen. Zu stark wirken weiterhin die niedrigen Zinsen auf die Immobilienpreise. Der Staat bietet Familien Baukindergeld an, um die Wohnungsknappheit zu mildern. Die Mietpreisbremse soll verstärkt und der Betrachtungszeitraum beim Mietspiegel verlängert werden, um Mieter zu unterstützen. Das Wohngeld soll zum 1. Januar 2020 erhöht werden, und bis 2021 sollen über 100.000 zusätzliche Sozialwohnungen entstehen. Wann sich die Lage entspannen wird, ist weiterhin offen.

Reform eilt: Grundsteuer muss reformiert werden

Der Bundesfinanzhof hatte 2014 die Berechnungsmethode der Grundsteuer als verfassungswidrig bezeichnet. Im April 2018 hat das Bundesverfassungsgericht in Karlsruhe diese Haltung bestätigt. Bis Ende 2019 muss sich die Politik auf eine Neuregelung einigen, die bis Ende 2024 in Kraft treten soll. Die Zeit drängt, denn bis April 2019 muss ein realistischer Vorschlag vorliegen. Betroffen sind alle 35 Millionen Grundstücke in Deutschland und alle Steuerzahler. Die wichtigste Forderung lautet, dass die neue Berechnungsmethode aufkommensneutral sein muss. In der Diskussion sind das Flächen-, das Bodenwert- und das Kostenwertmodell. Alle haben Vor- und Nachteile. Das ifo-Institut sprach sich jetzt aus Gründen der Transparenz und Steuervereinfachung für eine Berechnung der Grundsteuer nach Flächen aus.

Baujahr entscheidet darüber, ob Renovierung sich lohnt

Modernisierungskosten: Wer ein altes Haus kauft, bekommt vielleicht ein Schätzchen, möglicherweise aber auch eine Dauerbaustelle.

Von den rund 20 Millionen Wohngebäuden in Deutschland ist rund die Hälfte vor 1970 gebaut worden. Viele davon wurden nicht modernisiert und offenbaren Schwachpunkte – insbesondere bei der energetischen Ausstattung. Das Baujahr eines Hauses entscheidet darüber, ob sich die Modernisierung lohnt. In den 60er- und 70er-Jahren wurde vor allem Beton als Baustoff verwendet, der Wärmeschutz an Dach, Außenwänden und Fenstern war meist gering. Auch die Heizanlagen waren wenig effizient. Ähnliches gilt für die 1960er- und 1950er-Jahre. Die unmittelbare Nachkriegszeit stand im Zeichen des schnellen Wiederaufbaus. Viele Baustoffe waren unzureichend. Wenn keine umfassende Modernisierung erfolgte, sind außerdem Elektroinstallation und alle Grundleitungen veraltet. Erst Gebäude ab 1980 weisen weniger Schwachstellen auf.

Fotovoltaik: Solarstrom lohnt sich wieder

Modellrechnungen der Stiftung Warentest zeigen: Eine neue Solarstromanlage auf dem eigenen Dach lohnt sich wieder. Wer einen üblichen Preis für die Anlage bezahlt und 25 Prozent des Stroms selbst nutzt, erwirtschaftet je nach Sonnenausbeute eine Rendite von 5,6 bis 8,0 Prozent. Unter optimalen Bedingungen kann die Rendite sogar zweistellig ausfallen. Das vollständige Einspeisen des Solarstroms ohne Eigenverbrauch bringt dagegen am wenigsten Rendite. Hier kommt „Finanztest" bei den derzeitigen Kosten auf 1,0 bis 3,3 Prozent. Das IKEA-Möbelhaus möchte die Verbreitung von Solarenergie unterstützen. Nach einer Pilotphase mit Verkaufsstellen für die neuen SOLSTRALE-Fotovoltaikanlagen in Kaarst, Eching, Walldorf, Ulm und Freiburg startet der Verkauf deutschlandweit Anfang 2019. Mit SOLSTRALE soll jeder Haushalt seine Stromrechnung senken können. Denn eigener Solarstrom ist in den meisten Fällen günstiger als Strom vom Energieversorger.

Stellplatzbesitzer besorgt wegen Kastanien

Wer sein Auto unter Bäumen parken muss, kennt die Situation: Linden erzeugen einen klebrigen Belag, von Pappeln brechen bei Sturm Äste ab, Kiefern beschädigen den Lack mit Harz, und herabfallende Nüsse, Eicheln und Kastanien können Dellen im Blech hinterlassen. Ein Wohnungseigentümer war es leid, dass sein Auto immer wieder von Kastanien getroffen wurde. Er wollte deswegen ein Carport errichten, aber die anderen Eigentümer waren damit nicht einverstanden. Die Errichtung sei eine bauliche Veränderung, die der Zustimmung aller Mitglieder der Gemeinschaft bedürfe. Das Landgericht Nürnberg-Fürth (28.03.2018, Az. 14 S 6188/17) stimmte dem zu. Die Früchte der Kastanie seien „Gegebenheiten der Natur". Diese müsse der Wohnungseigentümer hinnehmen. Ihm sei der Baum ja schon beim Kauf des Objekts bekannt gewesen. Überdies weise die Teilungserklärung auf die Bäume hin. Die übrigen Eigentümer müssen die Errichtung eines Carports nicht erlauben.

Briefkästen – oft unauffällig, aber wichtig

Briefkästen spielen im Alltag meistens eine nebensächliche Rolle. Bedeutung bekommen sie erst dann, wenn Post verloren geht oder Briefe nicht rechtzeitig ankommen und dadurch Fristen versäumt werden. Der Vermieter muss grundsätzlich die ordnungsgemäße Postzustellung ermöglichen. Ein Mieter kann es sich aber nicht aussuchen, ob sich in einem Mehrfamilienhaus die Briefkastenanlage im Inneren des Gebäudes befindet oder außerhalb. Wenn ein Mieter über einen längeren Zeitraum nichts gegen einen funktionsuntüchtigen Briefkasten unternimmt, dann ist er persönlich für eine fehlgeschlagene Postzustellung verantwortlich. Am Briefkasten muss der Name des Bewohners verzeichnet sein. Briefumschläge im Format DIN-A-4 sollen komplett eingeworfen werden können und nicht herausragen.

Heizen mit Heizöl wird teurer

Die durchschnittlichen Heizkosten in einer 70 Quadratmeter großen Wohnung mit Erdgas-Zentralheizung betrugen im vergangenen Jahr 790 Euro. In energetisch gut ausgestatteten Häusern waren es nur 520 Euro, in energetisch schlechter ausgestatteten Wohnungen 1.110 Euro. Das zeigt der Heizspiegel für Deutschland 2018, den die gemeinnützige Beratungsgesellschaft co2online im Auftrag des Bundesumweltministeriums und in Zusammenarbeit mit dem Deutschen Mieterbund veröffentlicht hat. Verbraucher können auf www.heizspiegel.de prüfen, wo sie mit ihren Heizkosten im Vergleich zu ähnlichen Haushalten stehen. In Wohnungen, die mit Heizöl beheizt wurden, liegen die durchschnittlichen Kosten gegenüber anderen Energieträgern derzeit noch um 40 Euro niedriger. Die Kosten entwickeln sich jedoch uneinheitlich. Bewohner von ölbeheizten Häusern müssen aufgrund steigender Preise wahrscheinlich mit acht Prozent Mehrkosten rechnen, während die Kosten für Erdgas- und Fernwärmeheizung um etwa drei Prozent sinken werden.

Impressum: Grabener Verlag GmbH, Stresemannplatz 4, 24103 Kiel
E-Mail: info@grabener-verlag.de, © Grabener Verlag GmbH, Kiel, 2018 /2019
Redaktion: Henning J. Grabener v.i.S.d.P., Tirza Renebarg, Herausgeber siehe Zeitungskopf
Unterlagen, Texte, Quellen, Bilder: Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW), Forschungsinstitut empirica, Destatis, finanztip.de, GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung, ifo Institut, Stiftung Warentest, IKEA Deutschland, Bundesgeschäftsstelle Landesbausparkassen, Bundesumweltministerium, Deutscher Mieterbund, Bundesfinanzhof, DDIV Dachverband Deutscher Immobilienverwalter, Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur, Savills Deutschland, immowelt.de, Postbank, Dr. Klein Privatkunden AG, Fotos: pixabay.com
Druck/Layout/Grafik/Satz/Korrektur: hansadruck und Verlags-GmbH & Co KG, Kiel; Astrid Grabener, Leo Kont, Petra Matzen; Gunna Westphal, Ulf Matzen
Vorbehalt: Alle Berichte, Informationen und Nachrichten wurden nach bestem journalistischen Fachwissen recherchiert. Eine Garantie für die Richtigkeit sowie eine Haftung können nicht übernommen werden.

Anspruch auf saubere Fenster?

Fensterputzen gehört nicht zu den Instandhaltungs- oder Instandsetzungspflichten des Vermieters. Mieter haben daher keinen Anspruch auf eine Fensterreinigung durch den Vermieter. Der Mieter einer Loftwohnung hatte von seinem Vermieter gefordert, die großen, teilweise nicht zu öffnenden Fensteraußenflächen müssten vierteljährlich gereinigt werden, da diese witterungsbedingt schnell verschmutzten. Der Bundesgerichtshof (BGH, Az. VIII ZR 188/16) entschied, dass der Vermieter auch dann nicht dazu verpflichtet ist, wenn die Reinigung der Fenster sehr schwierig sei. Der Mieter könne professionelle Hilfe in Anspruch nehmen. Der Vermieter muss die Wohnung mangelfrei erhalten, aber nicht im gereinigten Zustand.

Tipps für die erste eigene Wohnung

Studentenwohnungen sind Mangelware. Wer mit Glück eine Wohnung gefunden hat, sieht sich neuen Pflichten gegenüber. Es geht um das Anbringen von Lampen und Dübeln, das Entfernen von alten Tapeten und darum, dass es kein Recht auf eine Party pro Monat und kein Recht auf Lärm gibt. Aber auch Stromsparen oder die Anschaffung einer Waschmaschine erfordern Wissen. Die Stiftung Warentest hat deshalb das Buch „Meine erste eigene Wohnung" heraus gebracht. Es hat 224 Seiten, kostet 16,90 Euro und kann unter www.test.de/wohnung bestellt werden.

Private Immobilieneigentümer entlasten den engen Mietmarkt

Der Großteil des deutschen Wohnungsmarktes ist nicht durch massive Mieterhöhungen, „Herausmodernisierungen" oder ähnliche Auswüchse geprägt, wie es manche Berichte glauben machen wollen. Private Kleinvermieter unterscheiden sich in ihrem Verhalten deutlich von den als Aktiengesellschaften geführten Großanbietern. In den durchschnittlich acht Jahre dauernden Mietverhältnissen erhöhen private Vermieter nur selten die Miete. Im Schnitt liegt sie deutlich unter der ortsüblichen Vergleichsmiete. Das geht aus der aktuellen Vermieterbefragung von Haus & Grund Deutschland hervor. Der Verbandspräsident appelliert an die Bundesregierung, die privaten Eigentümer nicht als Ursache der schwierigen Wohnungsmarktlage zu diskreditieren, sondern als wesentlichen Teil der Lösung mit ins Boot zu holen. Schließlich bieten sie über 60 Prozent aller Mietwohnungen an.

Richtig antworten beim Immobilienverkauf

Im Verkaufsgespräch geht es am Ende nicht mehr um die wichtigsten Kaufkriterien, sondern oft nur noch um Kleinigkeiten. Aber an dieser Stelle ist Vorsicht geboten, denn die falsche Antwort kann das Geschäft sofort oder später gefährden. Wird ein Verkäufer beispielsweise gefragt, ob es im Haus aktuell Risse gäbe, ist dieser nicht verpflichtet mitzuteilen, dass es vor über 25 Jahren Risse gab. In dem konkreten Fall vor dem Oberlandesgericht Düsseldorf (OLG Düsseldorf, 12.03.2018, I-9 U 38/17) waren durch ein Erdbeben Risse entstanden. Das Gericht gestand dem Verkäufer zu, dass das Erdbeben ein einmaliges Ereignis war. Hätte der Käufer jedoch gefragt, ob früher einmal Schäden existierten, hätte der Verkäufer die Risse erwähnen müssen.

Möbliertes Wohnen liegt im Trend

Die Vermietung möblierter Wohnungen hat Vorteile für Mieter und Vermieter.

Die Vermietung möblierter oder teilmöblierter Wohnungen wird immer beliebter, zum Beispiel, um den Umzug für alte und neue Mieter zu vereinfachen oder weil das Angebot dem Trend zum temporären Wohnen folgt. Vermieter sollten sich aber genau erkundigen, welchen Aufschlag sie für die Möblierung berechnen, wenn sie steuerliche Vorteile erzielen wollen. In einem Fall vor dem Bundesfinanzhof (BFH, Az. IX R 14/17) hatten Eltern ihrem Sohn eine teilmöblierte Wohnung vermietet. Darin befanden sich eine neue Einbauküche, eine Waschmaschine und ein Trockner. In ihrer Steuererklärung machten sie Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung geltend. Sie unterließen es, für die vermieteten Geräte die ortsübliche Vergleichsmiete gesondert anzugeben, berücksichtigten die überlassenen Gegenstände jedoch nach dem Punktesystem des Mietspiegels. Das Finanzamt erkannte die Werbungskostenüberschüsse nicht in voller Höhe an, weil es von einer verbilligten Vermietung der Wohnung ausging. Laut BFH ist bei der Überlassung von Möbeln immer auch ein Möblierungszuschlag anzusetzen.

Umfassende WEG-Reform gefordert

Ein Gutachten von Prof. Dr. Martin Häublein im Auftrag des DDIV – Dachverband Deutscher Immobilienverwalter – legt eine umfassende Änderung des Wohnungseigentumsrechts nahe. Es geht um Entbürokratisierung, mehr Rechtssicherheit und eine Entlastung der Gerichtsbarkeit. Seit der Reform von 2007 haben sich viele neue Entwicklungen ergeben, die das notwendig machen. Dazu gehören Digitalisierung, E-Mobilität, altersgerechter Umbau und der klimaneutrale Gebäudezustand. Zu komplexe Abstimmungsverfahren oder zu geringe Instandsetzungsrücklagen führen in der Praxis dazu, dass Wohnungseigentümergemeinschaften viele dringend notwendige Maßnahmen nicht umsetzen können. Auch die Flut an Gerichtsverfahren zum Miet- und Wohnungseigentumsrecht, die mittlerweile nahezu ein Fünftel aller zivilrechtlichen Verfahren bundesweit ausmachen, sei ein Grund für Reformen, die die Grundlage für ein gutes Miteinander von Wohnungseigentümergemeinschaften und Mieterinnen und Mietern legen können.

Deutschlands Radverkehr boomt

In einigen Städten wird es an belebten Orten schon schwer, einen geeigneten und sicheren Parkplatz für das Fahrrad zu finden.

Das Fahrrad ist bundesweit zum Verkehrsmittel erster Wahl für den Weg zur Arbeit, Schule oder Ausbildung, für die Freizeit oder den Urlaub geworden. Über 80 Prozent der Deutschen nutzen das Fahrrad. Die Gründe sind überzeugend: Radfahren entlastet die Umwelt und fördert die eigene Fitness. Der Fahrradverkehr ist auch Teil einer integrierten Stadtentwicklungspolitik. Eine relativ neue Form der Radverkehrsinfrastruktur sind Radschnellwege. Sie sind besonders für urbane Räume und Metropolregionen interessant und dienen dazu, den Verkehr insgesamt zu verflüssigen. Zudem ist das Fahrrad ein wichtiger Vorreiter für Elektroantriebe. Der Absatz von Pedelecs und E-Bikes hat sich in den vergangenen Jahren nahezu vervierfacht. Dem Erfolg können die Kommunen kaum folgen. Sie sehen dringenden und grundlegenden Änderungsbedarf im Bereich des Straßenverkehrsrechts. Der derzeitige Rechtsrahmen enthält erhebliche Hemmnisse für eine nachhaltige Stadt- und Verkehrsentwicklung sowie insbesondere für einen sicheren und komfortablen Radverkehr.

Mehrfamilienhäuser: Europaweiter Umsatz steigt

In vielen Ländern Europas ist ein gestiegenes Interesse an Mehrfamilienhäusern zu beobachten. Diese Entwicklung wird von der wachsenden Nachfrage nach Mietobjekten getrieben. Betroffen sind Städte, in denen die Preise für Wohneigentum schneller steigen als das Einkommen und wo Mietobjekte eine günstige Alternative sind. Die Kaufpreise stiegen nach Aussagen der Europäischen Zentralbank und den Zahlen von Eurostat im Vergleich zum Vorjahr europaweit um durchschnittlich 4,7 Prozent, die Mietpreise nur um 1,2 Prozent. In Deutschland haben ausländische Investoren ihren Anteil am Kaufgeschehen von 20 Prozent innerhalb von fünf Jahren auf 27 Prozent vergrößert. Mit einem Anteil der Miete am verfügbaren Einkommen von durchschnittlich 24 Prozent wird Mieten in der EU in vielen europäischen Ländern eine kostengünstigere Alternative.

So hoch sind die Mietkosten für Familien

Die Mieten in Deutschlands Großstädten steigen weiter an. Vor allem junge Familien mit Kindern haben Probleme, bezahlbare Wohnungen in Ballungsgebieten zu finden. Eine Analyse der 14 größten Städte von immowelt.de verdeutlicht das Problem. Dafür wurde die Wohnkostenquote aus Einkommen und Kosten für die Warmmiete einer Modellfamilie berechnet. Spitzenreiter bei dieser Quote ist München mit 45 Prozent. Dort müssen Familien mit mittlerem Einkommen fast die Hälfte ihrer Einkünfte von im Schnitt 4.242 Euro (netto) für Warmmiete (1.907 Euro) ausgeben. Berlin und die traditionell teure Bankenstadt Frankfurt am Main folgen mit einer Wohnkostenquote für Mittelschichtfamilien von jeweils 39 Prozent auf dem zweiten Platz. Das beste Verhältnis von Warmmiete und Einkommen aller deutschen Großstädte mit mehr als 500.000 Einwohnern bieten Dortmund und Essen mit je 22 Prozent.

Wo die Kaufpreise noch erschwinglich sind

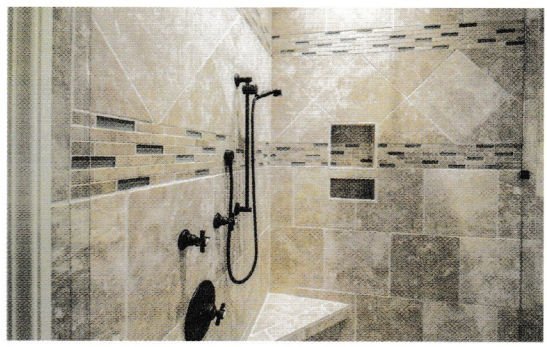
Bei den Immobilienpreisen zeigen sich im Vergleich der Bundesländer starke Differenzen. Am teuersten war 2017 der Stadtstaat Hamburg mit Quadratmeterpreisen von 4.541 Euro, am günstigsten Sachsen-Anhalt mit durchschnittlich 1.036 Euro. Damit liegen rund 3.500 Euro Differenz zwischen den Durchschnittspreisen von Schlusslicht und Spitzenreiter. Berlin liegt mit 3.941 Euro je Quadratmeter auf Platz zwei im Länderranking. Der Preis ist dort fast viermal so hoch wie in Sachsen-Anhalt. Das teuerste Flächenland ist Bayern. Dort zahlen Käufer im Schnitt 3.528 Euro pro Quadratmeter.

Wohnungsmärkte im Vergleich

Bundesland	Faktor*	Kaufpreis	Mietpreis	Einkommen
Sachsen-Anhalt	15,6	1.036	5,54	36.135
Thüringen	18,1	1.309	6,01	37.431
Saarland	20,0	1.519	6,32	41.852
Bremen	21,5	1.875	7,26	37.764
Nordrhein-Westf.	22,4	1.868	6,96	45.331
Niedersachsen	22,4	1.779	6,61	44.075
Rheinland-Pfalz	23,0	1.895	6,86	46.286
Sachsen	23,1	1.673	6,03	36.516
Baden-Württemb.	24,8	2.597	8,72	50.574
Hessen	26,4	2.744	8,67	48.551
Schleswig-Holst.	28,0	2.476	7,36	44.517
Brandenburg	28,4	2.228	6,53	40.276
Mecklenburg-Vor.	31,3	2.356	6,27	36.504
Bayern	32,2	3.528	9,12	49.738
Berlin	32,6	3.941	10,08	36.552
Hamburg	33,6	4.541	11,27	44.566

* Kaufpreis 2017 als Vielfaches der Jahresnettokaltmiete

Wofür geben deutsche Haushalte Geld aus?



Wer 10.000 Euro übrig hat und in seine Wohnung investieren möchte, setzt Prioritäten. Welche das sind, ist unterschiedlich und manchmal überraschend, hat eine Studie ergeben. Die bevorzugten Räume sind für mehr als jeden fünften Befragten Küche und Bad, wenn es um Modernisieren oder Ausbauen geht. Mit einigem Abstand folgt auf Platz drei das Wohnzimmer. Gleich danach kommt der Garten, während das Schlafzimmer es mit sechs Prozent gerade noch unter die Top fünf schafft. Die Präferenzen verändern sich mit dem Alter und variieren zwischen Mieter und Eigentümer. Mehr als jeder Vierte der über 50-Jährigen würde zuerst das Bad auffrischen. Die Küche ist für fast alle Altersgruppen optimierungswürdig.

10.000 Euro investieren – in welchen Raum?

Küche	22,5 Prozent
Badezimmer	21,9 Prozent
Wohnzimmer	15,3 Prozent
Garten	12,5 Prozent
Schlafzimmer	6,0 Prozent